

B e r a t u n g s f o l g e:

1. Sozialausschuss 06.12.2018 Kenntnisnahme Ö

Urbaniak / 21.11.2018

gez. Dezernent / Datum

Mietobergrenzen für angemessene Unterkunftskosten im SGB II und SGB XII - Aktualisierung

Darstellung des Vorgangs:

1. Ausgangssituation

Das Institut empirica Forschung und Beratung hat erstmals bereits im Jahr 2013 für den Landkreis Ravensburg Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII nach einem schlüssigen Konzept hergeleitet.

2. Aktualisierung der Mietobergrenzen

Ziel der vierten Aktualisierung im Jahr 2018 ist es, nun wieder Transparenz über die Höhe der aktuellen Mieten an den lokalen Wohnungsmärkten im Landkreis Ravensburg zu schaffen und die Richtwerte für angemessene Unterkunftskosten ggf. anzupassen. Auswertungszeitraum der Aktualisierung 2018 sind die Quartale III/2016 bis II/2018.

In der vorliegenden Aktualisierung 2018 werden die bisherigen Angemessenheitsdefinitionen im Landkreis Ravensburg beibehalten:

- Physische Angemessenheit: Als angemessene Wohnungsgrößen gelten für einen 1-Personen-Haushalt 45 qm, für einen 2-Personen-Haushalt 60 qm und für jede weitere Person werden jeweils 15 qm veranschlagt.

- **Räumliche Angemessenheit:** Der Landkreis Ravensburg wird in fünf Vergleichsräume A bis E unterteilt. Die Abgrenzung der Vergleichsräume erfolgte unter Berücksichtigung der kommunalen Mietniveaus und Fallzahlen sowie deren Lage im Landkreis Ravensburg.
- **Qualitative Angemessenheit:** Seit der dritten Fortschreibung im Jahr 2017 gilt im Landkreis Ravensburg für Bedarfsgemeinschaften nicht mehr nur das untere Viertel (25 %), sondern das untere Drittel (33 %) der aktuell verfügbaren Wohnungen als angemessen.

Zur Herleitung von Mietobergrenzen im Landkreis Ravensburg werden auch in der Aktualisierung 2018 nur öffentlich inserierte Mieten ausgewertet. Datengrundlage ist die empirica-Preisdatenbank. Im Ergebnis sind 5.015 Mietwohnungsangebote aus dem Landkreis Ravensburg in die Auswertung eingeflossen.

Aufgrund der Aktualisierung 2018 des Schlüssigen Konzepts ergibt sich folgender grundsicherungsrelevanter Mietspiegel für den Landkreis Ravensburg ab 01.01.2019:

Vergleichs-Raum (VR)	Angemessene Netto-Kaltmieten				
	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3 Personen-Haushalt	4-Personen-Haushalt	5-Personen-Haushalt
VR A (2018)	400 € (0 €)	490 € (+10 €)	610 € (+20 €)	700 € (+10 €)	850 € (+30 €)
VR B (2018)	360 € (0 €)	440 € (+10 €)	520 € (+20 €)	650 € (+30 €)	750 € (+30 €)
VR C (2018)	330 € (+20 €)	400 € (+20 €)	480 € (+10 €)	580 € (+40 €)	630 € (+30 €)
VR D (2018)	350 € (0 €)	450 € (+20 €)	540 € (+20 €)	640 € (+40 €)	660 € (0 €)
VR E (2018)	320 € (0 €)	400 € (+10 €)	480 € (0 €)	560 € (+10 €)	610 € (+10 €)

VR A = Ravensburg, Weingarten

VR B = Achberg, Amtzell, Bodnegg, Grünkraut, Schlier, Vogt, Waldburg, Wangen

VR C = Aichstetten, Aitrach, Argenbühl, Bad Wurzach, Bergatreute, Isny, Kißlegg, Leutkirch, Wolfegg

VR D = Bad Waldsee, Baienfurt, Baint, Berg, Horgenzell, Wolpertswende

VR E = Altshausen, Aulendorf, Boms, Ebenweiler, Ebersabch-Musbach, Eichstegen, Fleischwangen, Fronreute, Guggenhausen, Hoßkirch, Königseggwald, Riedhausen, Unterwaldhausen, Wilhelmsdorf

(2018) Veränderung der Richtwerte im Vergleich zur Fortschreibung im Jahr 2017

Die Richtwerttabelle für angemessene Nettokaltmieten im Landkreis Ravensburg nennt für Bedarfsgemeinschaften verschiedener Größen Richtwerte für die monatliche Nettokaltmiete, bis zu deren Höhe die Bedarfe für eine Unterkunft als angemessen gelten können. Die Richtwerte sagen aus, was eine – nach Lage, Größe und Qualität – angemessene Wohnung maximal kostet. Teurere Wohnungen sind grundsätzlich „nicht angemessen“.

Bei der Vermietung von Einzelzimmern einer größeren Wohnung mit gemeinschaftlicher Nutzung des Küchen- und Sanitärbereichs sind Mieten von über 9,50 €/qm nicht angemessen. Ausgenommen sind Wohnheime, Gemeinschafts- oder Obdachlosenunterkünfte sowie ambulant betreute Wohnformen von Kostenträgern.

3. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Aktualisierung der Mietobergrenzen für angemessene Unterkunftskosten in den Rechtskreisen SGB II und SGB XII zum 01.01.2019 wird der jährliche Netto-Aufwand des Landkreises Ravensburg um ca. 100.000 € steigen. Die Mittel sind im Rahmen der Haushaltsplanungen für das Jahr 2019 angemeldet.